

BART uw makelaar



Groenstraat 138, Tilburg

Vraagprijs € 375.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een karakteristiek en verrassend ruime woning met een groot dakterras én een zonnige tuin? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Groenstraat 138**

Karakter, ruimte en mogelijkheden komen samen in deze verrassend ruime woning aan de Tilburgse Groenstraat. Met maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers, een multifunctionele kamer op de begane grond, een groot dakterras én tuin op het zonnige zuidoosten, biedt deze woning volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of kopers die graag hun eigen woonwensen realiseren. Ready? Set. Go!

Omgeving

Je gaat wonen in de wijk Broekhoven, op korte afstand van zowel de binnenstad, de Piushaven en het Leijpark. Je zit daarom op een steenworp afstand van het grote en gevarieerde winkelaanbod, het bruisende uitgaansleven, de gezellige terrassen en de uitstekende restaurants. Van vervelen zal hier dus niet snel sprake zijn. Voor de dagelijkse boodschappen steek je de straat over voor de Jumbo. Ideaal toch?

Tilburg is een stad die barst van de creativiteit, waar je altijd weer verrassende ontdekkingen doet en waar de vele verborgen pareltjes zichzelf blijven onthullen. Hier leerde Vincent van Gogh tekenen en groeide Guus Meeuwis uit van student tot volksheld. Hier heb je spraakmakende musea, zoals De Pont en het Textielmuseum, maar ook een dwaalgebied vol bijzondere plekken en prachtige historische panden. Hier ontdek je de hippe Spoorzone of de gezellige Piushaven voor ontspanning op en aan het water. Hier proef je het gevoel van een echte evenementenstad met onder andere de Tilburgse kermis, Festival van het Levenslied, Carnaval, de Meimarkt, Tilburg Zingt, Roadburn Festival en Tilburg Ten Miles. Hier woon je fijn.

Algemeen

De woning is door de jaren heen netjes onderhouden en op diverse punten verbeterd, maar biedt tegelijkertijd ruimte om verder naar eigen smaak te moderniseren. Juist die combinatie van ruimte, karakter en potentie maakt dit een bijzonder interessant huis op een centrale locatie. Recentelijk uitgevoerd bouwkundig keuringsrapport aanwezig.

De woonoppervlakte is 125m², de gebruiksoppervlakte is 140m². Door op de tweede verdieping de laag hangende schrootjes te verwijderen maak je van deze ruimte eenvoudig woonoppervlakte.

Indeling

Begane grond

Hoewel het knusse exterieur je niet zal ontgaan, is het de hoogste tijd om de woning te

betreden. Een echt warm welkom begint tenslotte bij de voordeur, die bereikbaar is via de voortuin.

Je komt de woning binnen in de hal, waar zich de trapopgang naar de eerste verdieping en de deur naar de keuken bevinden.

Deze is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. Mocht de rode look en feel nu niet helemaal binnen jouw smaak vallen, dan kun je deze eenvoudig laten wrappen.

Vanuit de keuken zijn tevens de living, de kelder (met de vernieuwde meterkast) en de achtergelegen gang bereikbaar. Via die gang bereik je de toiletruimte, de tuin én de multifunctionele kamer aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte is momenteel ingericht als slaapkamer, maar kan net zo goed dienstdoen als kantoor, hobbykamer of praktijkruimte aan huis. Aangrenzend bevindt zich de eerste badkamer, voorzien van douche, wastafel, toilet, de aansluitingen voor wasapparatuur en de cv-ketel. Hierdoor is gelijkvloers wonen ook zeker een mogelijkheid.

Over de living gesproken. Dit is een fijne leefruimte met grote raampartijen, die zorgen voor veel natuurlijk licht, en meer dan genoeg ruimte voor een leuk zit- en eetgedeelte. De aanwezige haard vormt een sfeervol middelpunt en via de schuifpui heb je direct toegang tot de achtertuin. Onder de tegelvloer ligt vloerverwarming, wat bijdraagt aan het wooncomfort. Kom maar op met jouw eigen spullen en stijlkeuzes.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, de tweede badkamer en een praktische bergkast.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer die oorspronkelijk uit twee kamers bestond. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om hier, mocht dat gewenst zijn, weer een extra slaapkamer te realiseren. Aan de voorzijde ligt een tweede ruime slaapkamer met karakteristieke erker en vaste kast. Welke kamer je in de master bedroom omtovert is helemaal aan jou.

De badkamer op deze verdieping beschikt over een douche, toilet en wastafel. Vanuit de overloop heb je bovendien toegang tot het bijzonder ruime dakterras aan de zij- en achterzijde van de woning. Dit is werkelijk een heerlijke plek om een gezellige loungehoek

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Hier bevinden zich momenteel een voorzolder en een derde slaapkamer.

De voorzolder biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Daarnaast is er achter de aanwezige bergruimtes nog extra opslagruimte aanwezig. Ook de huidige slaapkamer op deze verdieping heeft een prettig formaat en maakt optimaal gebruik van de beschikbare ruimte onder het dak. Hoe ga jij de zolder inzetten?

Tuin

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en biedt volop mogelijkheden om een fijne buitenruimte naar wens in te richten. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier van veel rust en privacy. Naast de tuin beschikt de woning natuurlijk ook over het royale dakterras op de eerste verdieping, waardoor er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Genieten geblazen!

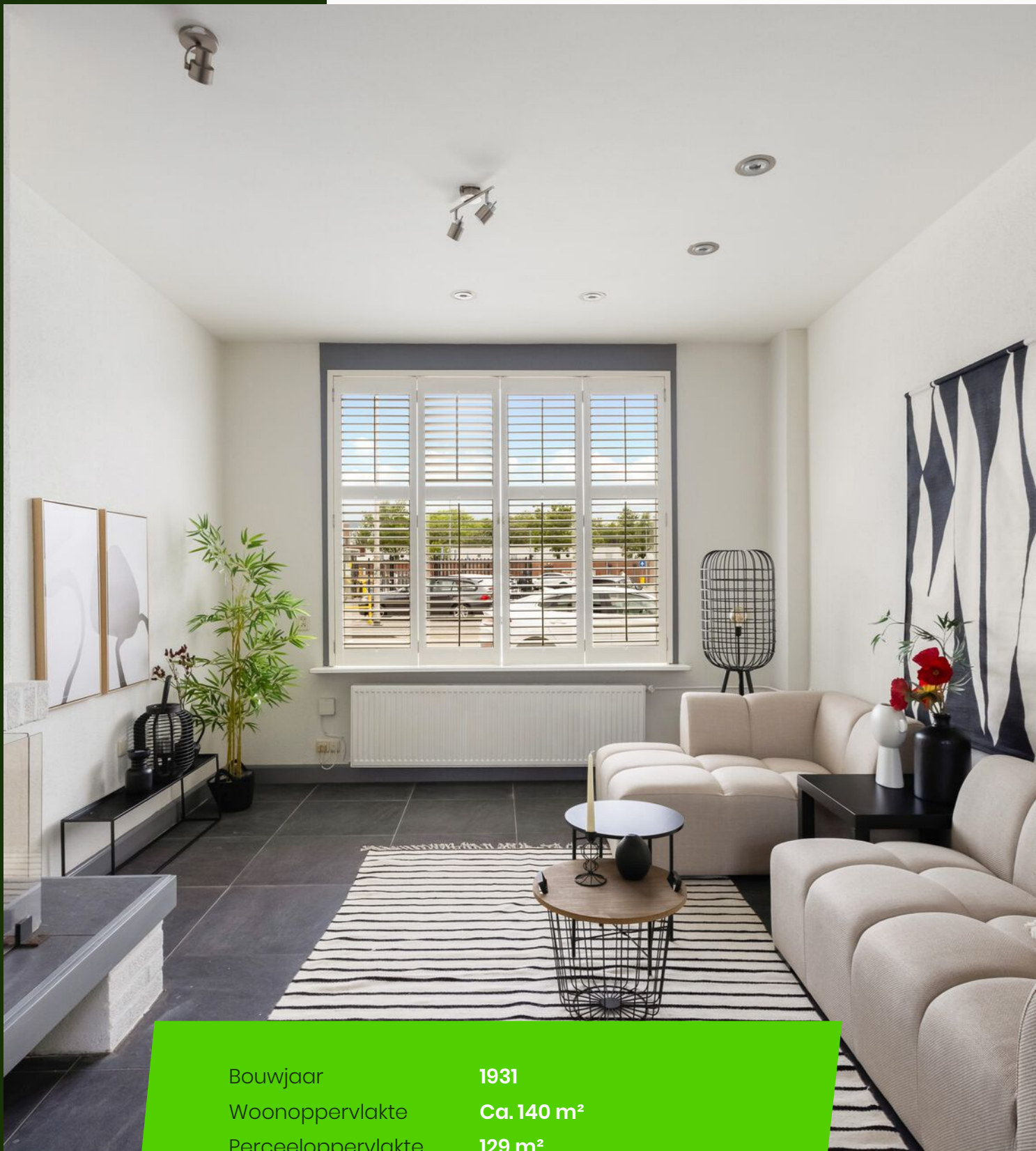
Bijzonderheden:

- Verrassend ruime woning in Tilburg;
- Op een centrale locatie gelegen;
- Vier slaapkamers met mogelijkheden voor extra kamers;
- Slaap-/werkkamer én badkamer op de begane grond;
- Ruime zolderverdieping met uitbreidingsmogelijkheden;
- Groot dakterras aan de zij- en achterzijde;
- Achtertuin op het zuidoosten;
- Kelder aanwezig;
- Bouwkundig keuringsrapport aanwezig;
- Twee badkamers in totaal;
- Vloerverwarming in de woonkamer;
- Dak- en vloerisolatie aanwezig;
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen in de nabije omgeving.



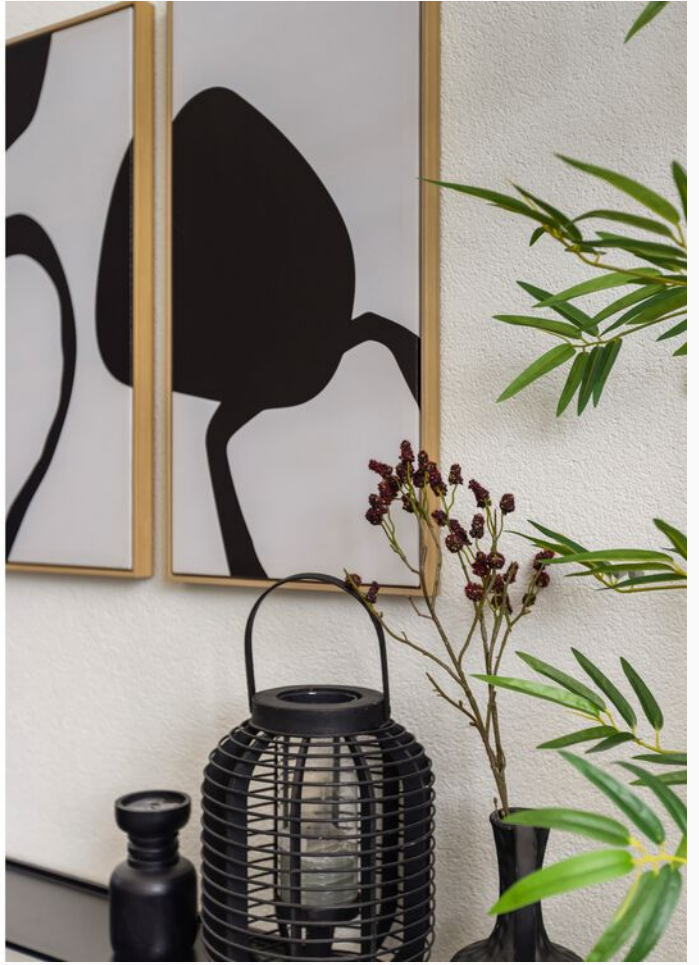
Energie label **D**





Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	Ca. 140 m ²
Perceeloppervlakte	129 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 27 m ²
Inhoud	Ca. 540 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5





































Plattegrond

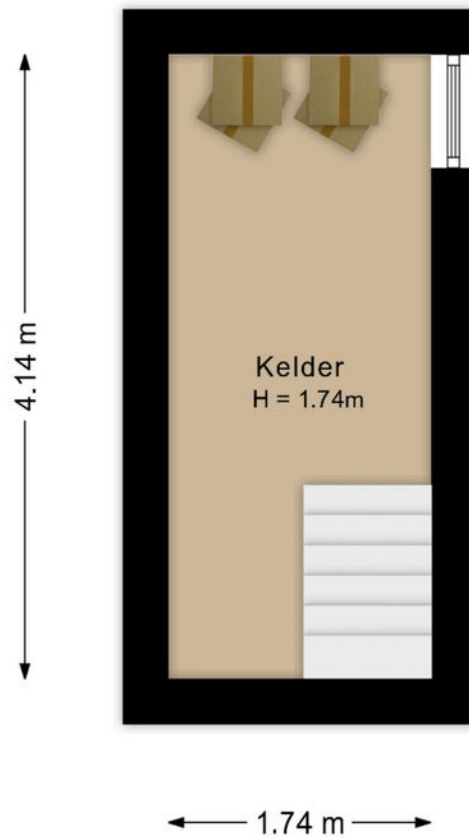


Plattegrond



Plattegrond

Groenstraat 138 - Tilburg
Kelder



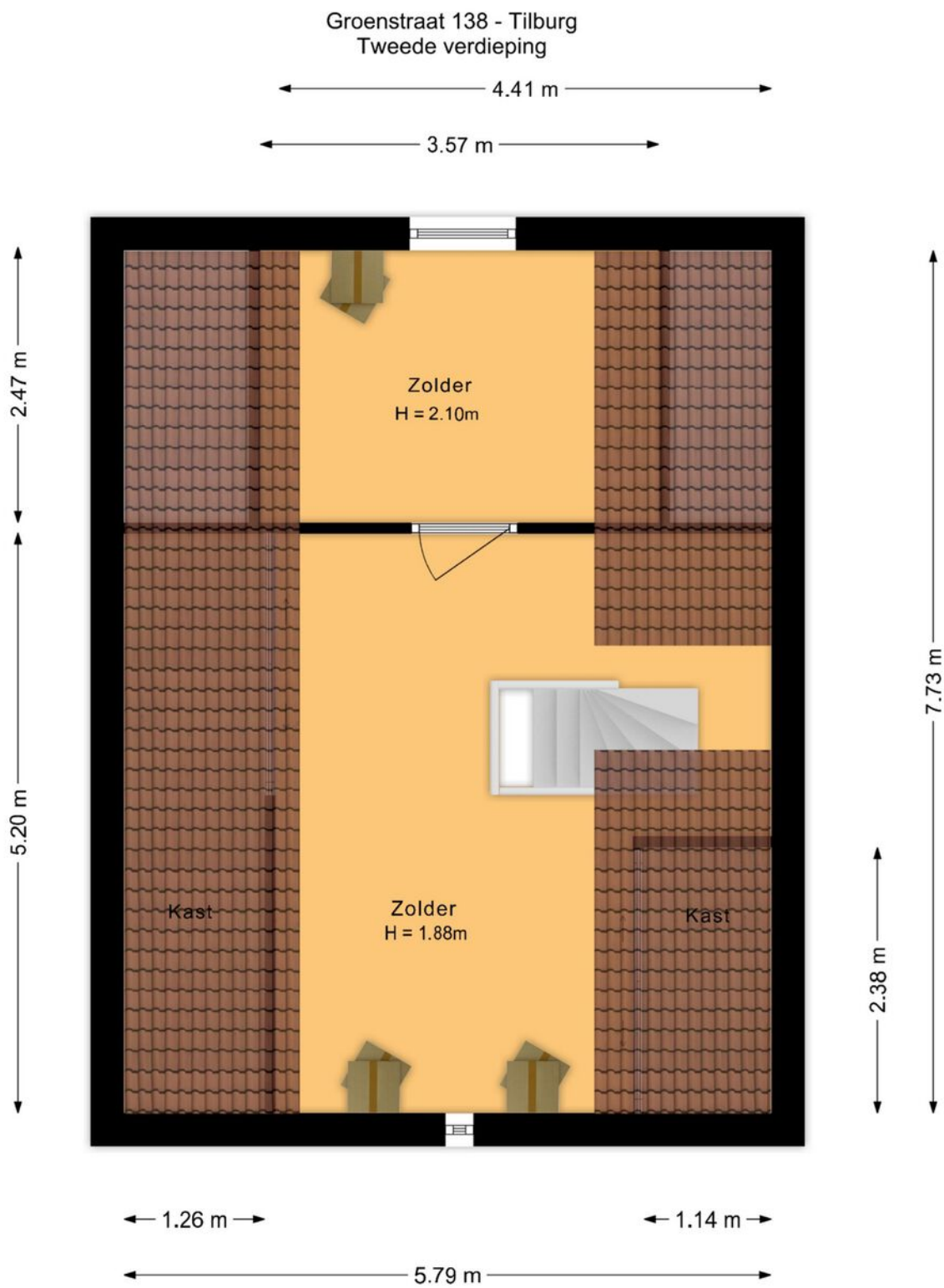
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond

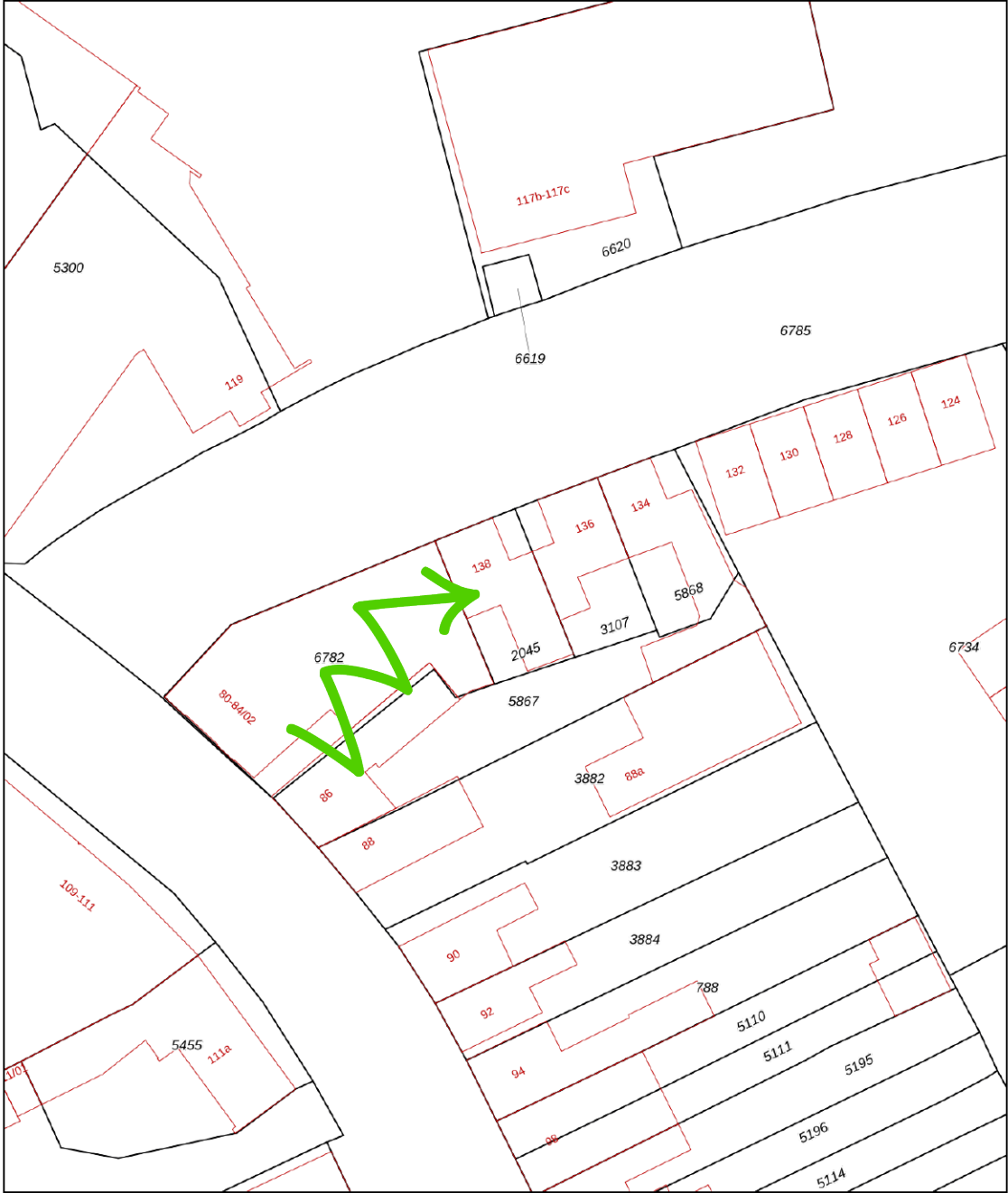


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

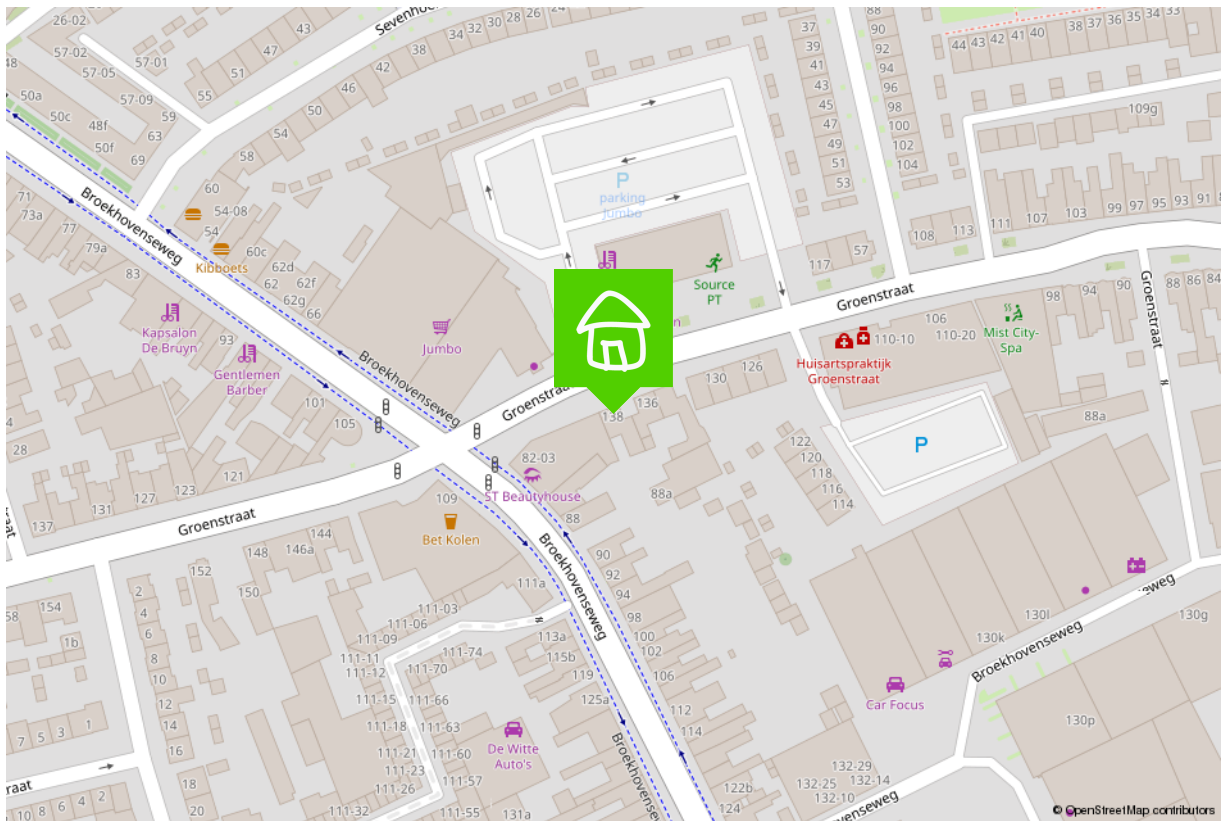
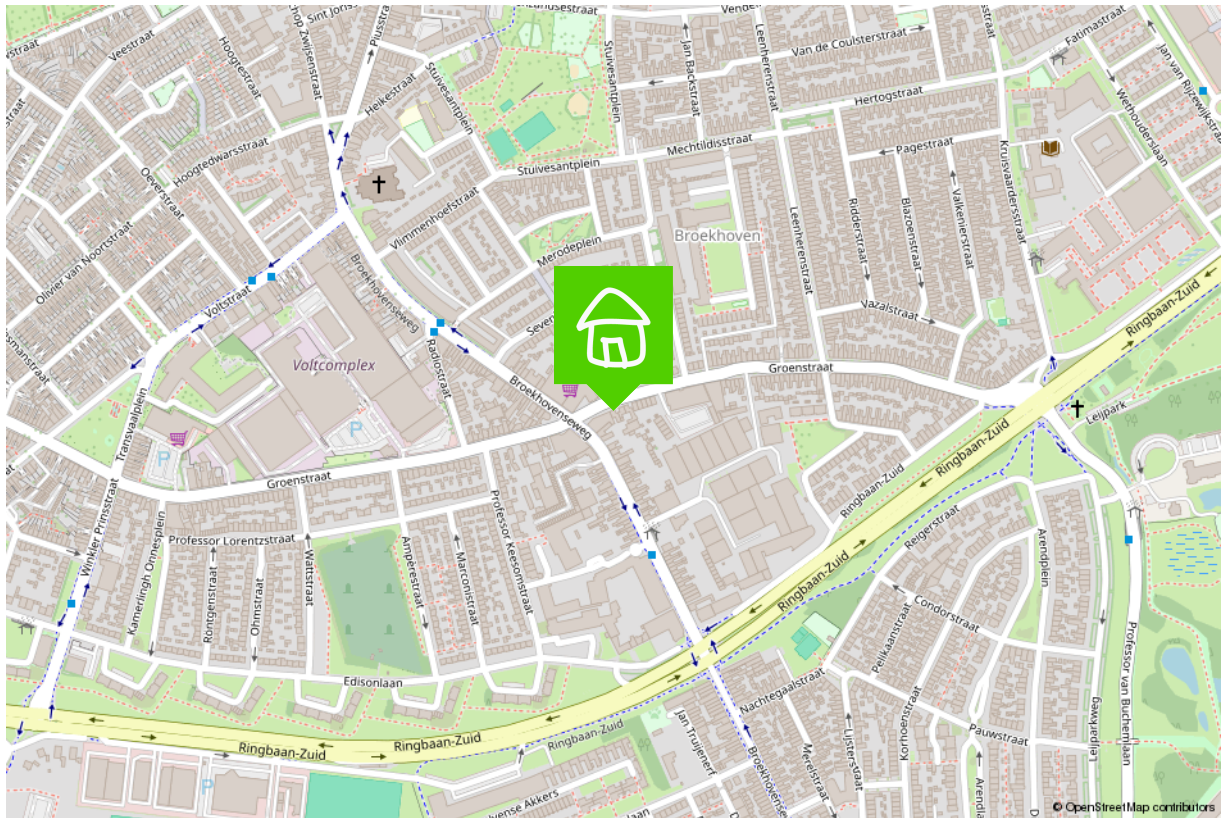
Uw referentie: Bart uw makelaar



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2045</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Locatie op de kaart



Wonen in Tilburg

Puur en creatief, dat is Tilburg

Tilburg is een oude arbeidersstad met een rijk textielverleden, en dat zie je nog steeds. Tilburg is puur, rauw, creatief en modern. Het heeft een gezellige binnenstad met hippe boetiekjes in het Dwaalgebied, uitstekende horeca en vele festivals. De vele studenten zorgen bovendien voor creativiteit en leuke activiteiten.

Kortom, Tilburg is een echte stad, maar met zeker ook veel groen, zoals in het Spoorpark, het stadsbos en het Leijpark. En wil je echt de rust opzoeken, dan is er altijd nog het buitengebied, zoals Moerenburg, het Bels Lijntje en de nationale parken in de omgeving. Bovendien heeft Tilburg de voorzieningen die bij een echte stad horen: 13 bibliotheken, een universiteit en hogescholen, 2 ziekenhuizen, en natuurlijk de mooiste voetbalclub van het land: Willem II. Als ik niet als makelaar aan het werk ben, is de kans groot dat je mij tijdens een wedstrijd in het stadion vindt.

Tilburg, een stad in ontwikkeling

Waar Tilburg vroeger als 'het lelijke eendje' van Brabant werd gezien en geen hotspot was om te wonen, is het de laatste jaren juist een populaire woonplaats geworden. Verschillende stadsdelen en wijken ontwikkelen zich op hun eigen, unieke manier, en bieden zo voor ieder wat wils.

Denk bijvoorbeeld aan de Spoorzone, waar je ook mijn kantoor vindt. Het is een oud NS-werkterrein waar nu mooie appartementen verrijzen, de prijswinnende bibliotheek in Lochal staat en gezellige horeca en clubs te vinden zijn.

Maar ook de Piushaven met haar mooie, nieuwe woningen, de kindvriendelijke Reeshof, het stadse Oud-Noord en de groene wijk de Blaak hebben allemaal hun eigen sfeer. Kortom, wat voor woning en omgeving je ook zoekt, Tilburg heeft het!



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw
makelaar